

Junta General d'Accionistes 2003



INMOBILIARIA
Colonial



INMOBILIARIA

Colonial

JUNTA GENERAL

03

Fets Destacables 2002

Fets Destacables 2002

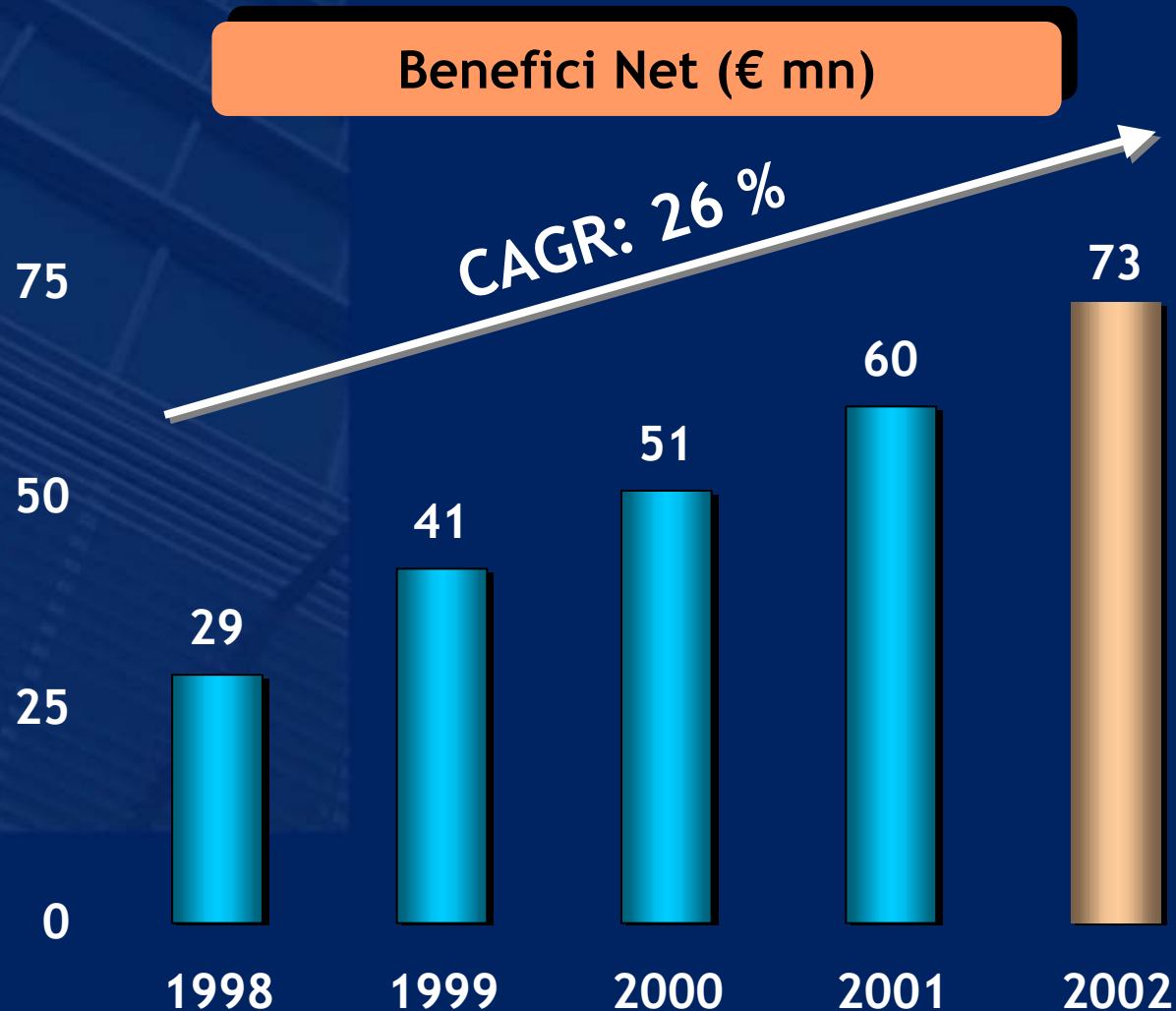
Xifra de Negoci: € 328,0 mn (+5% vs 2001)

Xifra Total de Negoci (€ mn)



Fets Destacables 2002

Benefici Net: € 72,6 mn (+20% vs 2001)



Fets Destacables 2002

Valoració Actius: € 2.344 mn (+7% vs 2001)

Valoració d'Actius (€ mn)

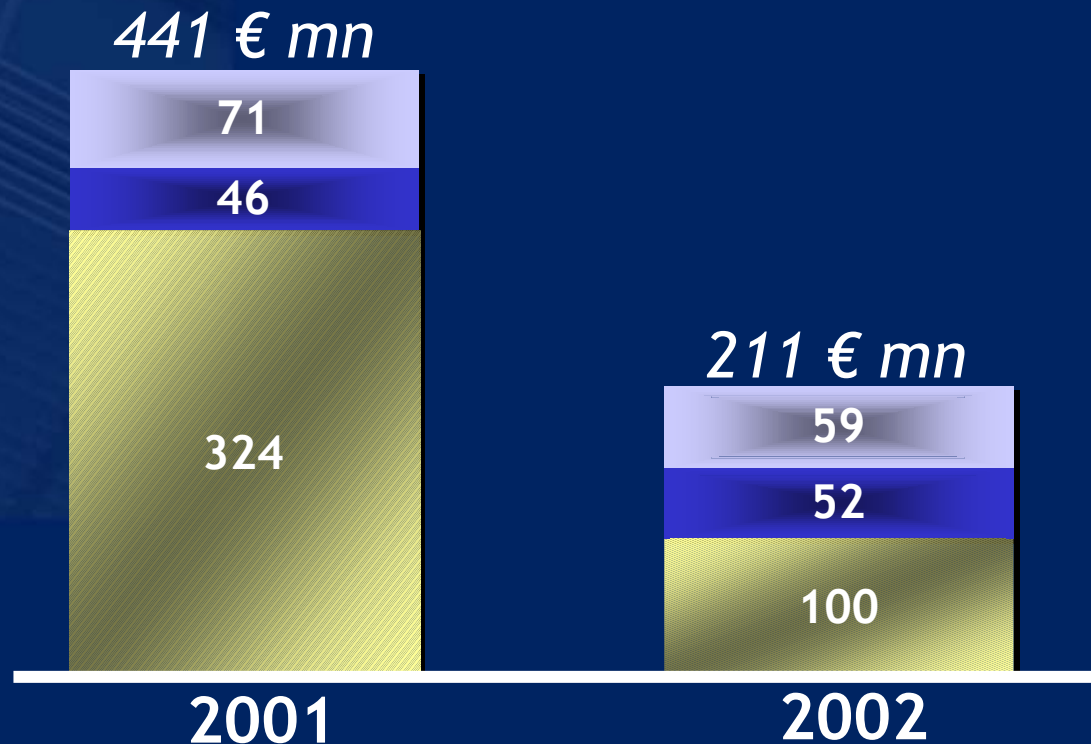


Fets Destacables 2002

Criteri Inversor 2002: selecció i prudència

Inversions (€ mn)

■ Patrimoni ■ Sòl ■ Promocions





INMOBILIARIA
Colonial

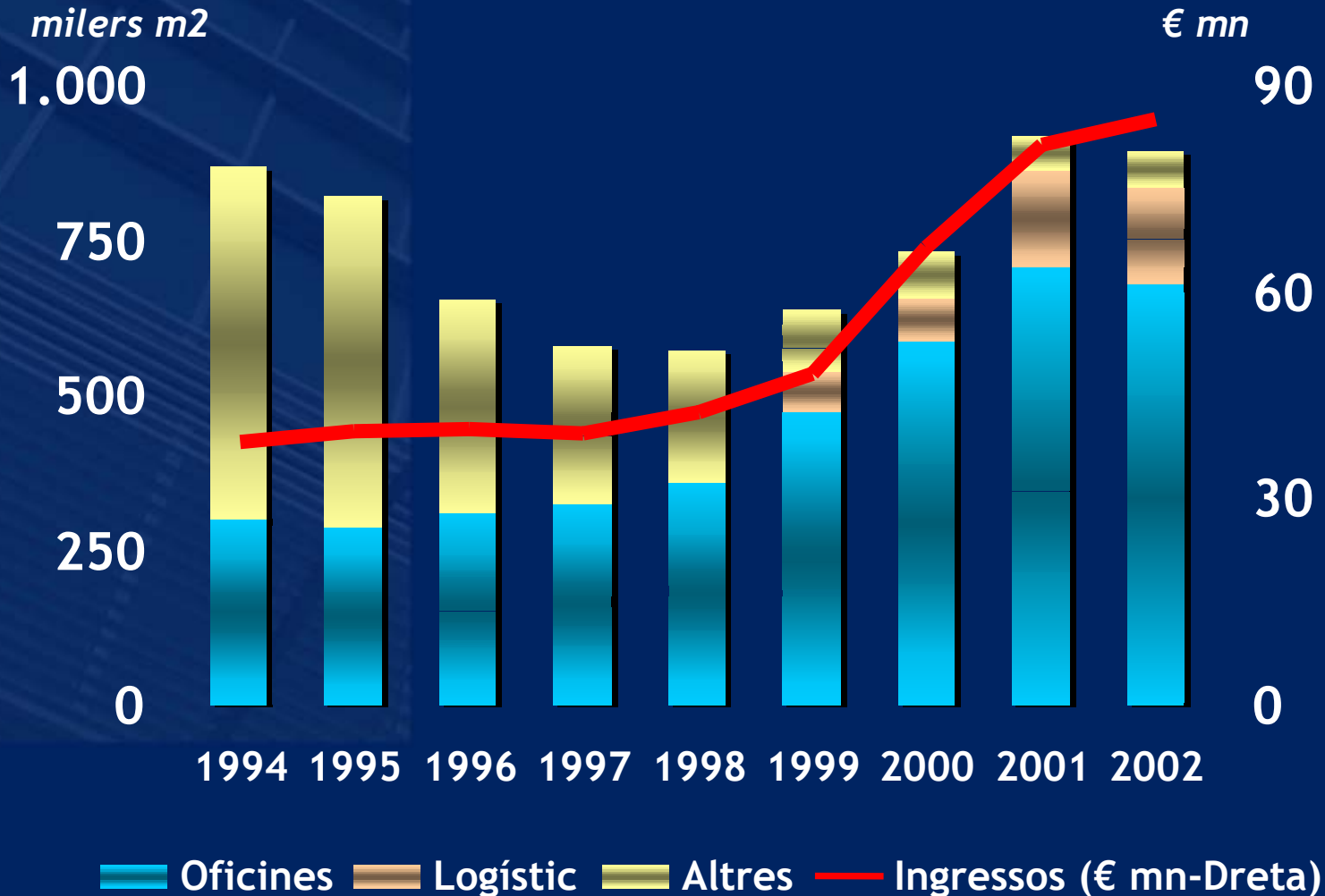
JUNTA GENERAL

03

Estratègia de Colonial

Estratègia - Lloguer

Procés d'optimització de la cartera...



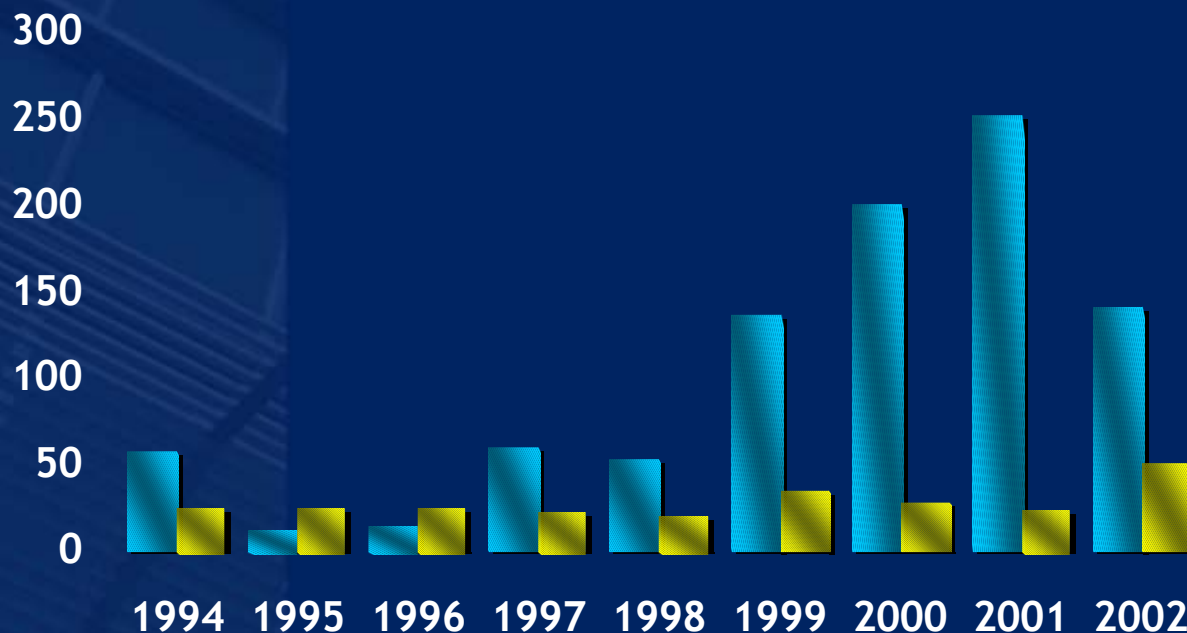


Estratègia - Lloguer

...a través d'un programa d'inversions i desinversions...

€ mn

■ Inversions ■ Venda Actius



● Inversions 1994-2002

➔ > € 930 mn.

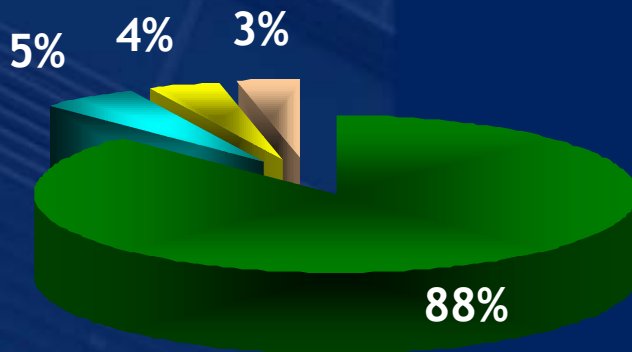
● Vendes 1994-2002

➔ > € 250 mn.

Estratègia - Lloguer

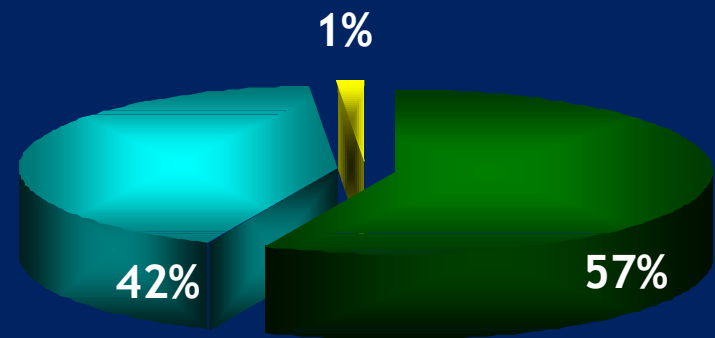
...amb una clara orientació a mercat i producte.

Oficines: 88%



■ Oficines ■ Logístic
■ Residencial ■ Altres

BCN i Madrid: 99%



■ Barcelona ■ Madrid
■ Altres



Estratègia - Lloguer

Enfocat als mercats mes importants (I)



BARCELONA

• € 949 mn
Valor actius

• € 52,1 mn
Ingressos lloguer

• 500.000 m²
En explotació

• 60.000 m²
En projecte



Estratègia - Lloguer

Enfocat als mercats mes importants (II)



MADRID

• € 688

Valor actius

• € 30,6

Ingressos lloguer

• 242.000 m²

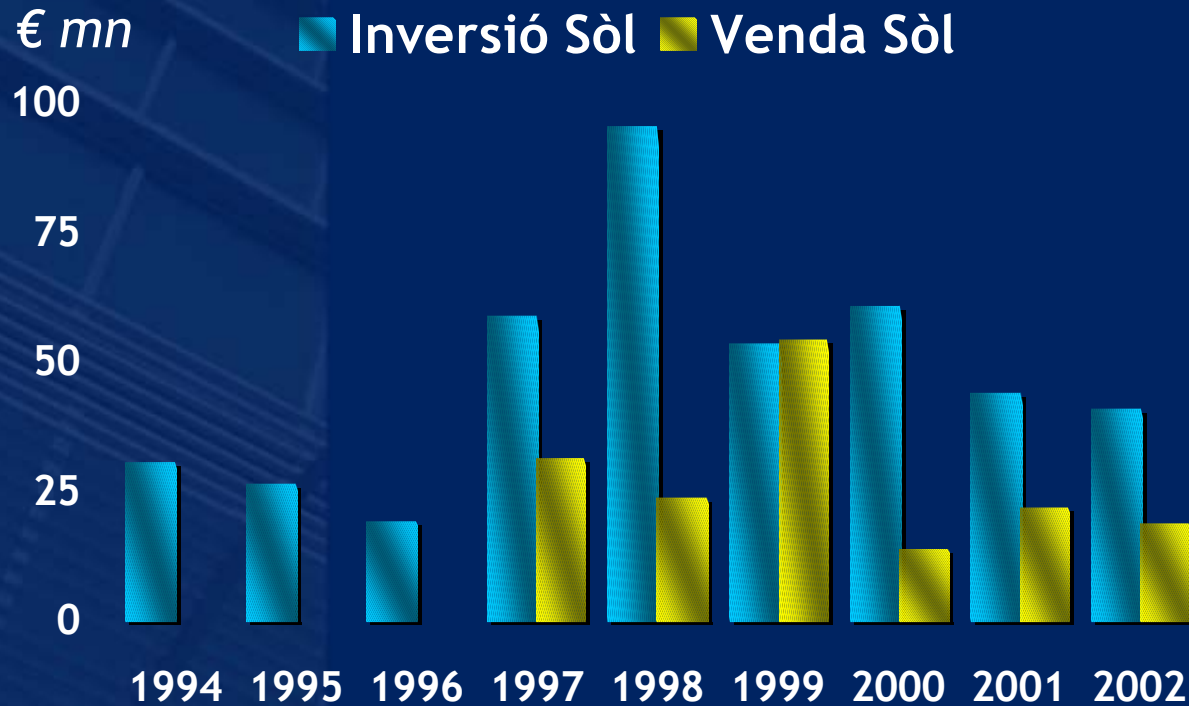
En explotació

• 72.000 m²

En projecte

Estratègia - Promocions

Inversions Selectives de Sòl...



● Inversions 1994-2002

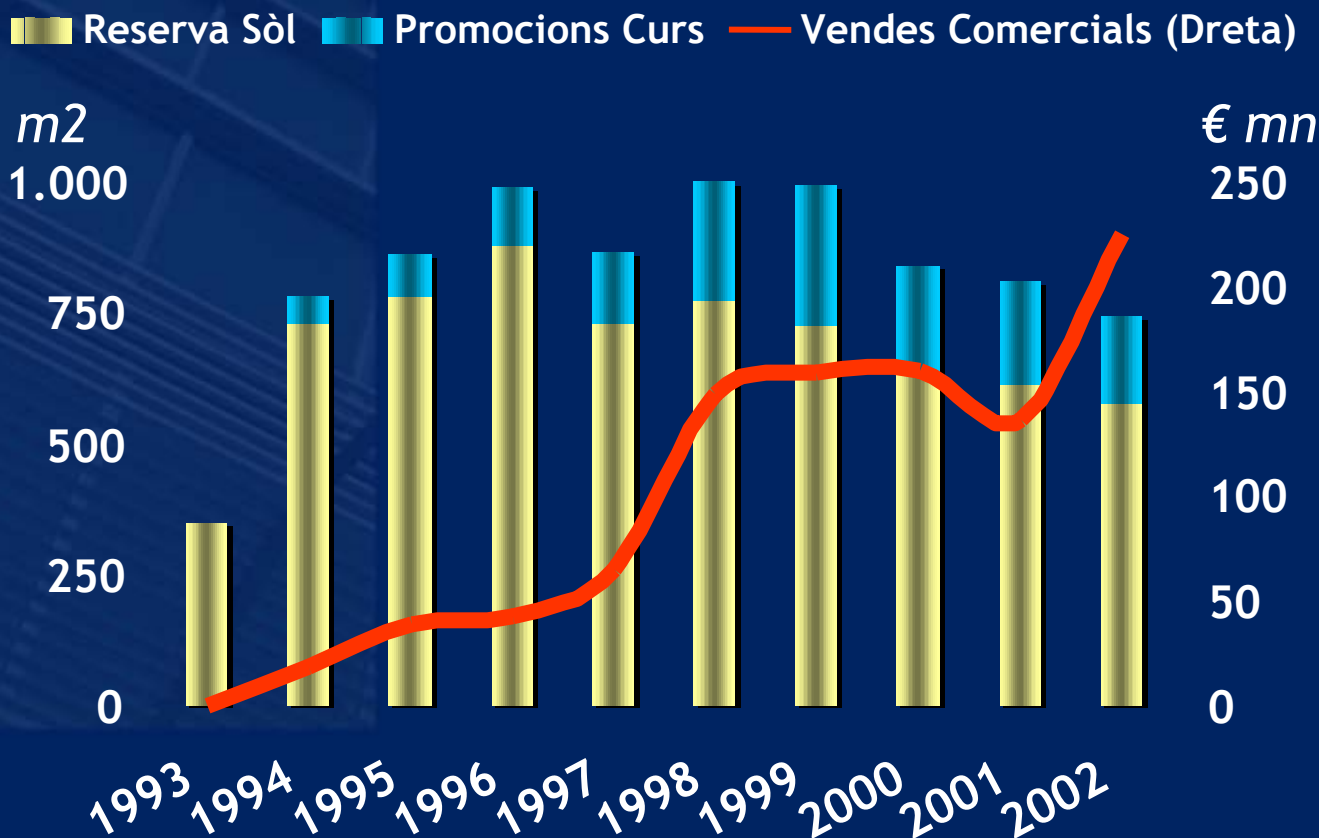
➔ > € 430 mn.

● Vendes 1994-2002

➔ > € 165 mn.

Estratègia - Promocions

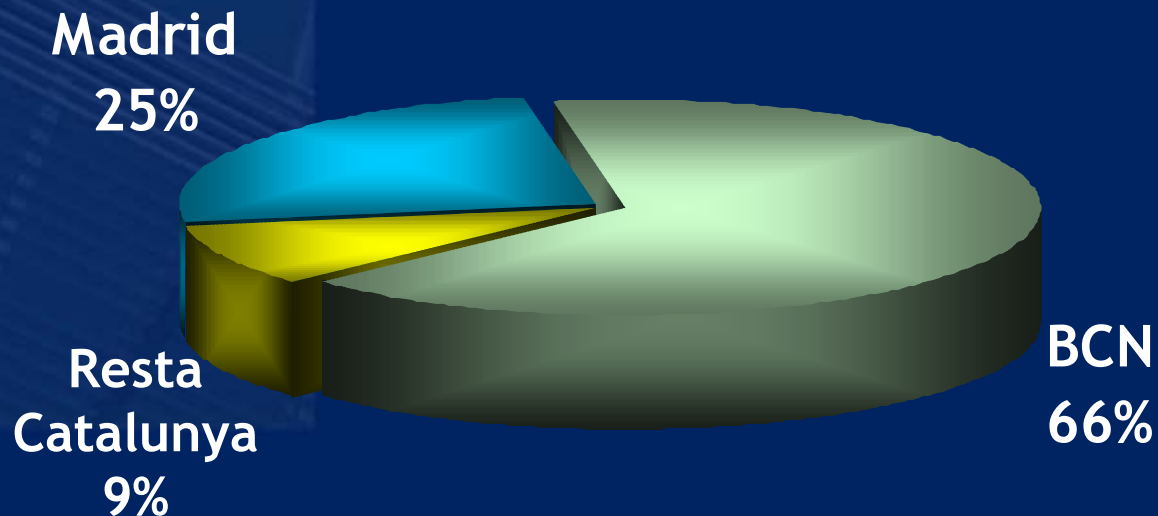
...amb l'objectiu de consolidar l'activitat...



Estratègia - Promocions

...en els mercats de major demanda d'Espanya

Reserva de Sòl 2002:
574.858 m²





INMOBILIARIA
Colonial

JUNTA GENERAL

03

L'exercici 2002 Valoració



L'exercici 2002 - Valoració

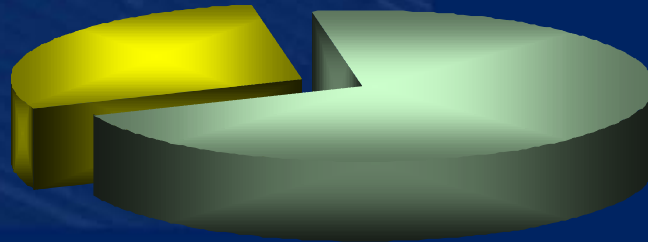
Valoració d'Actius

2.344 € mn
(+7,5 % vs 2001)

Plusvàlues

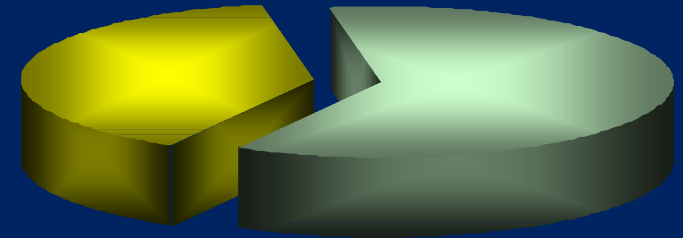
953 € mn
(+6,7 % vs 2001)

Promocions: 29%



Patrimoni: 71%

Promocions: 39%

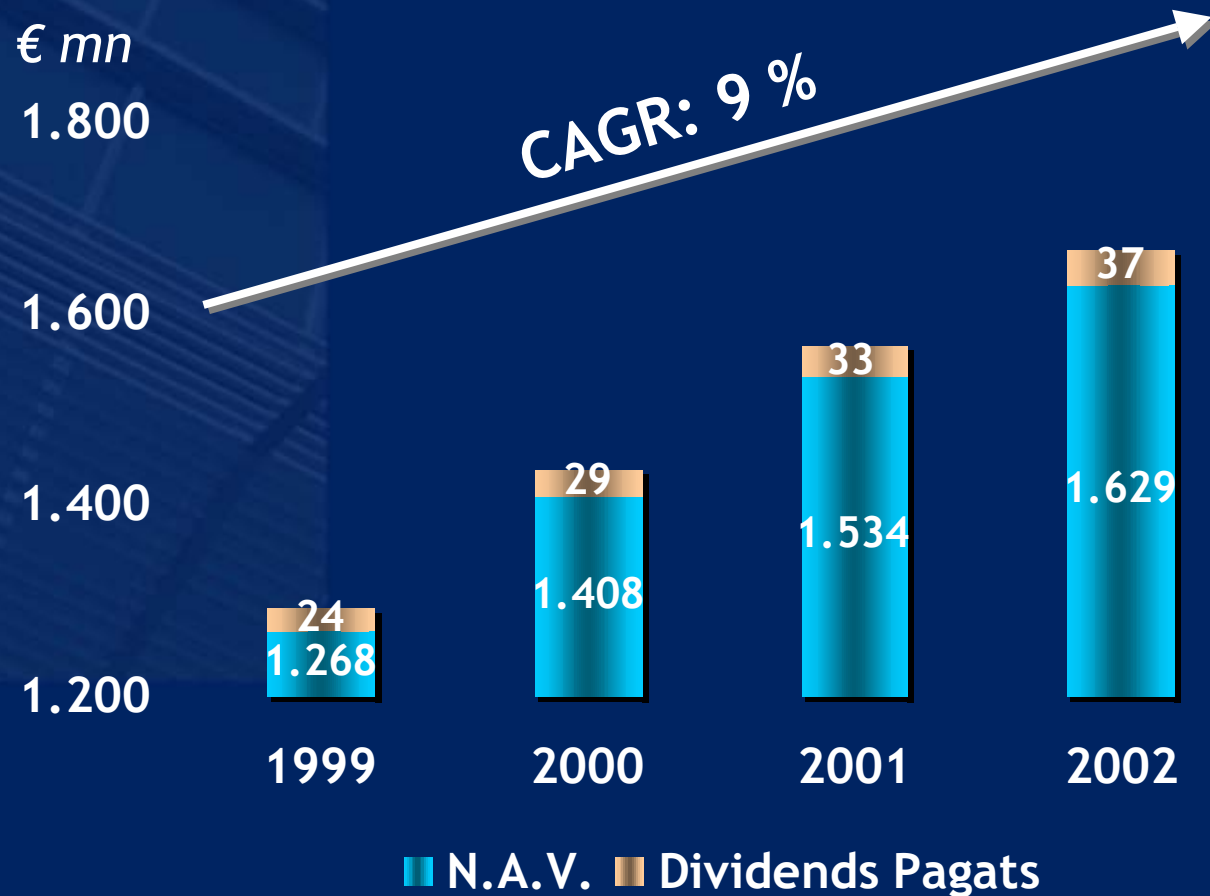


Patrimoni: 61%



L'exercici 2002 - Valoració

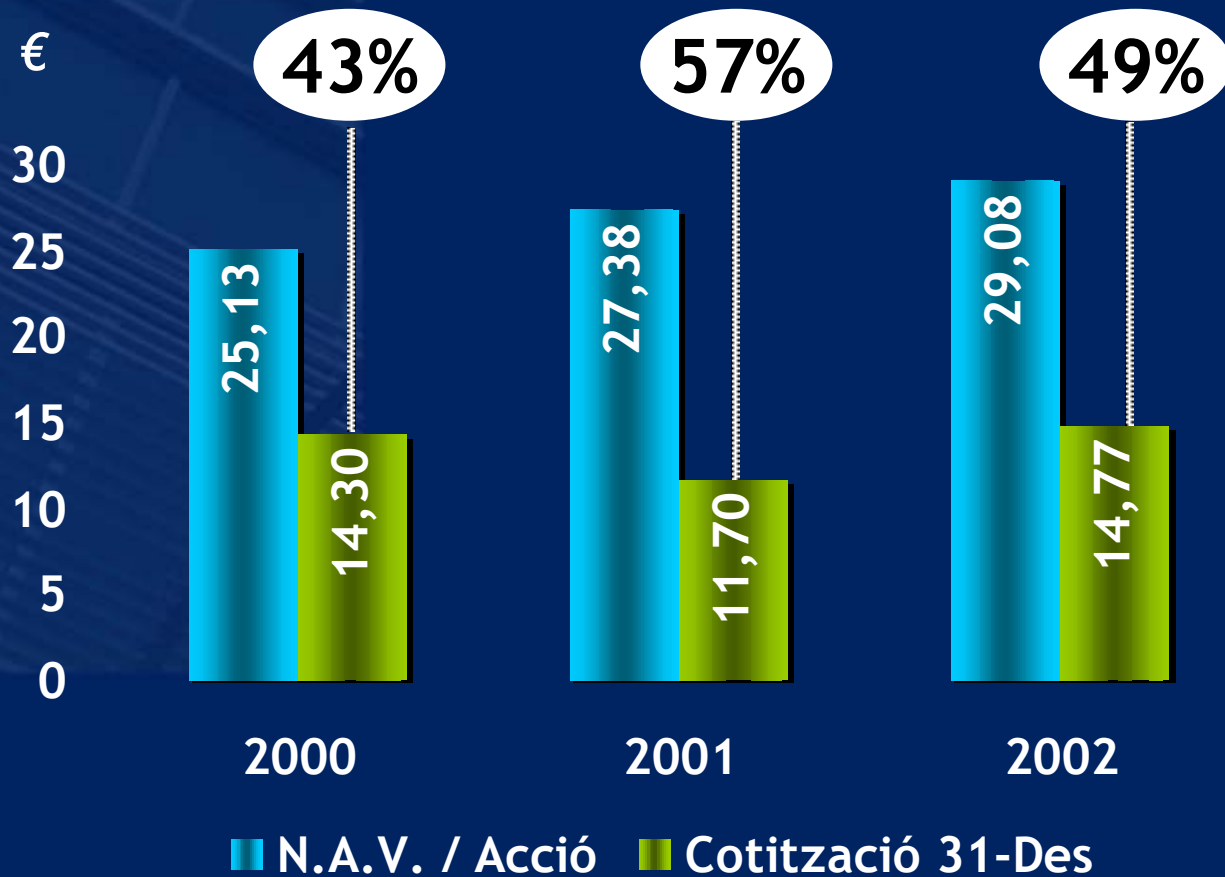
- N.A.V. 2002: € 1.629 milions (+6%)
- Dividends Pagats 2002: € 37,2 milions (+13%)





L'exercici 2002 - Valoració

N.A.V. i Cotització. (€ / acció).
Descompte sobre NAV (%)





INMOBILIARIA
Colonial

JUNTA GENERAL

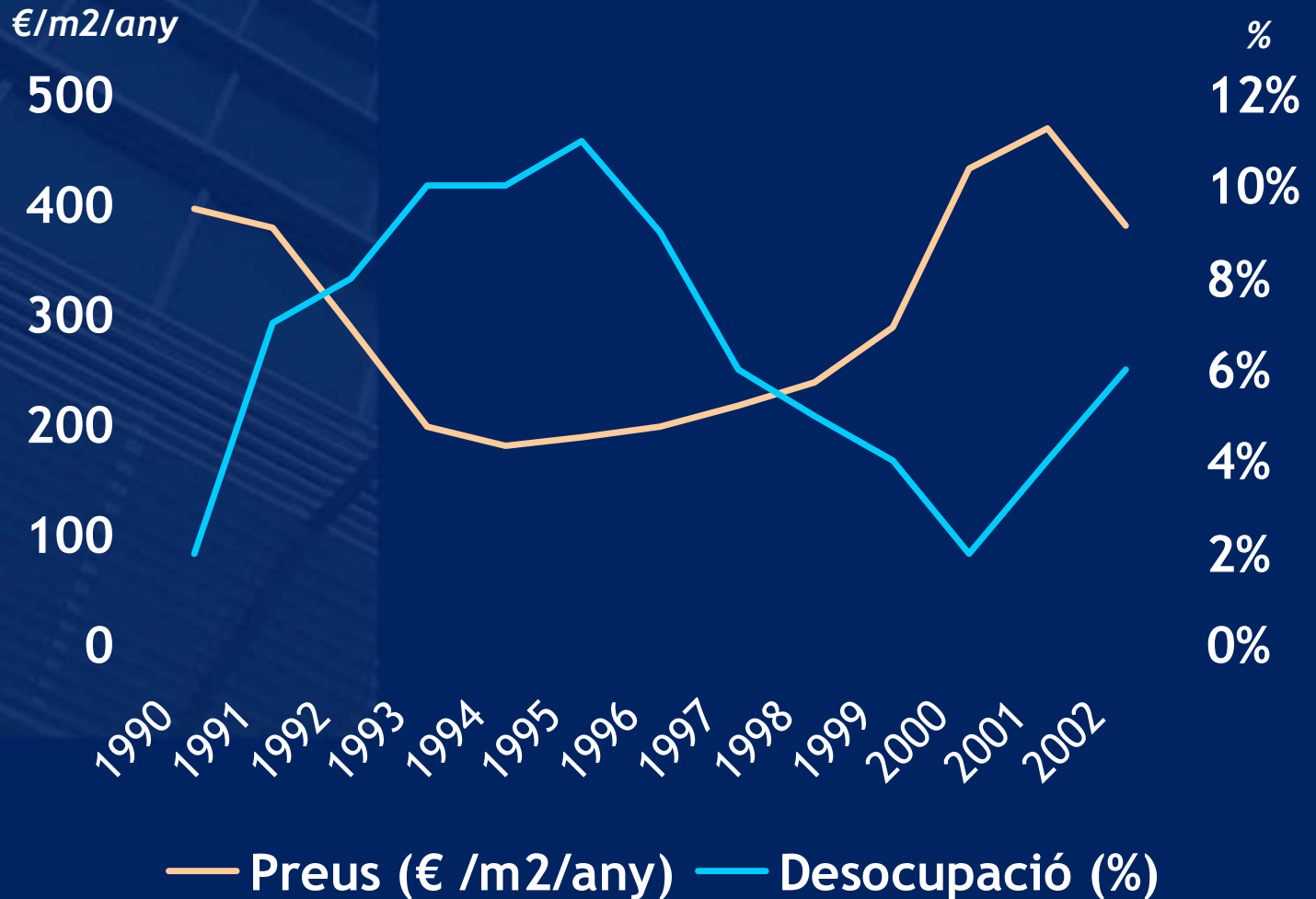
03

L'exercici 2002 Lloguer



L'exercici 2002 - Lloguer

Situació del Mercat d'Oficines - Madrid

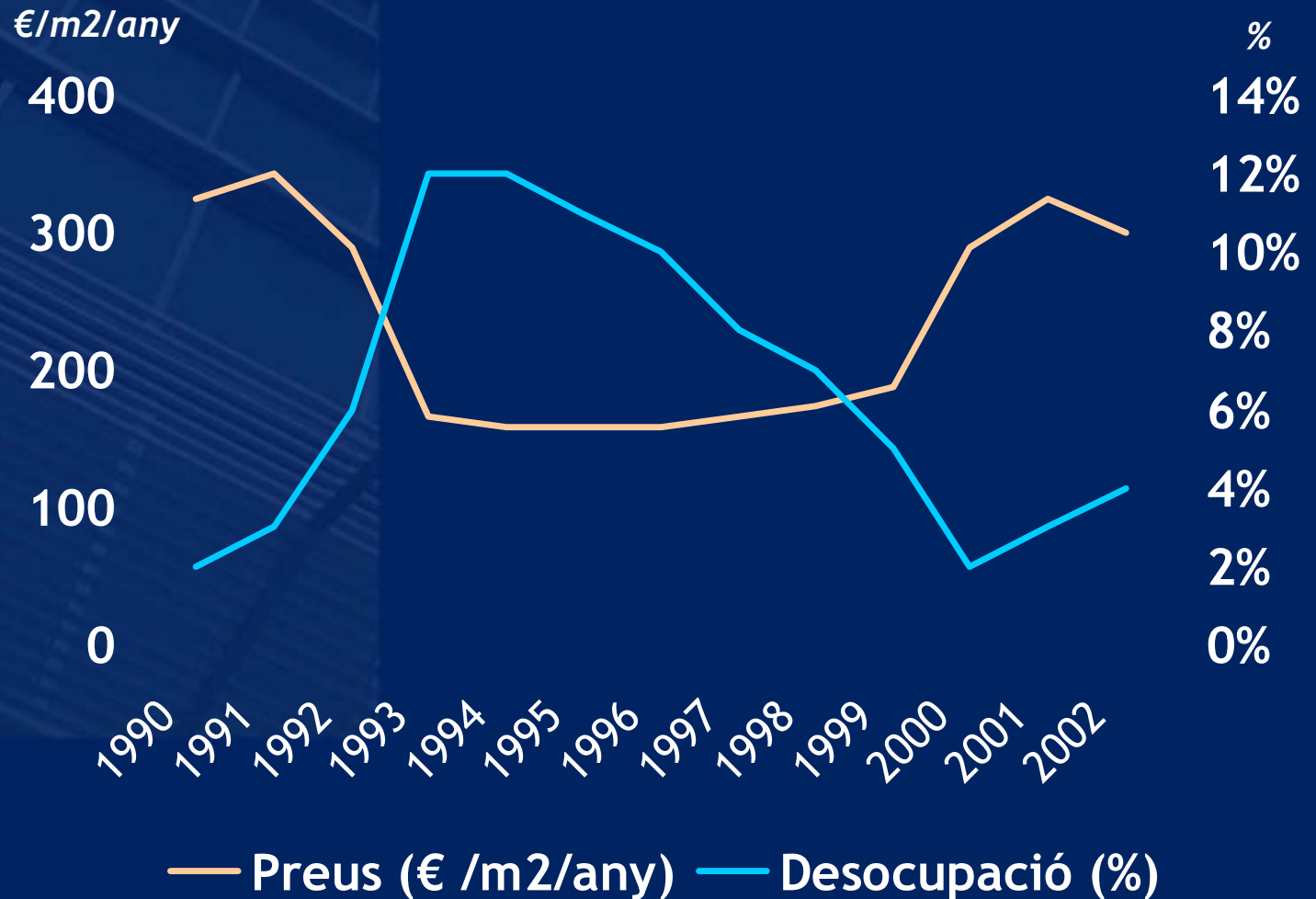


Font: CB Richard Ellis dec'02



L'exercici 2002 - Lloguer

Situació del Mercat d'Oficines - Barcelona



Font: CB Richard Ellis dec'02

L'exercici 2002 - Lloguer

Ingressos Lloguer: € 84,9 mn (+4,5% vs 2001)

Ingressos de Lloguer (€ mn)

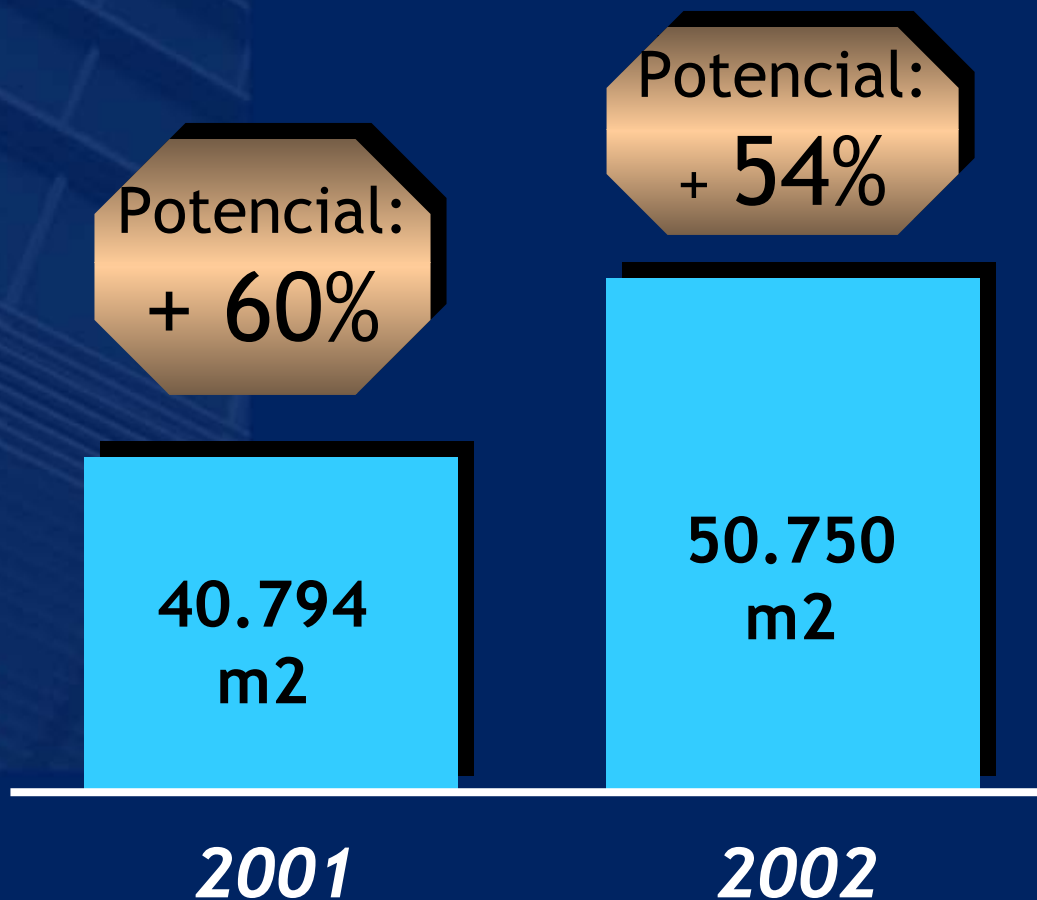


Like for like

+ 7 %

L'exercici 2002 - Lloguer

Revisions i renovacions a preus de mercat

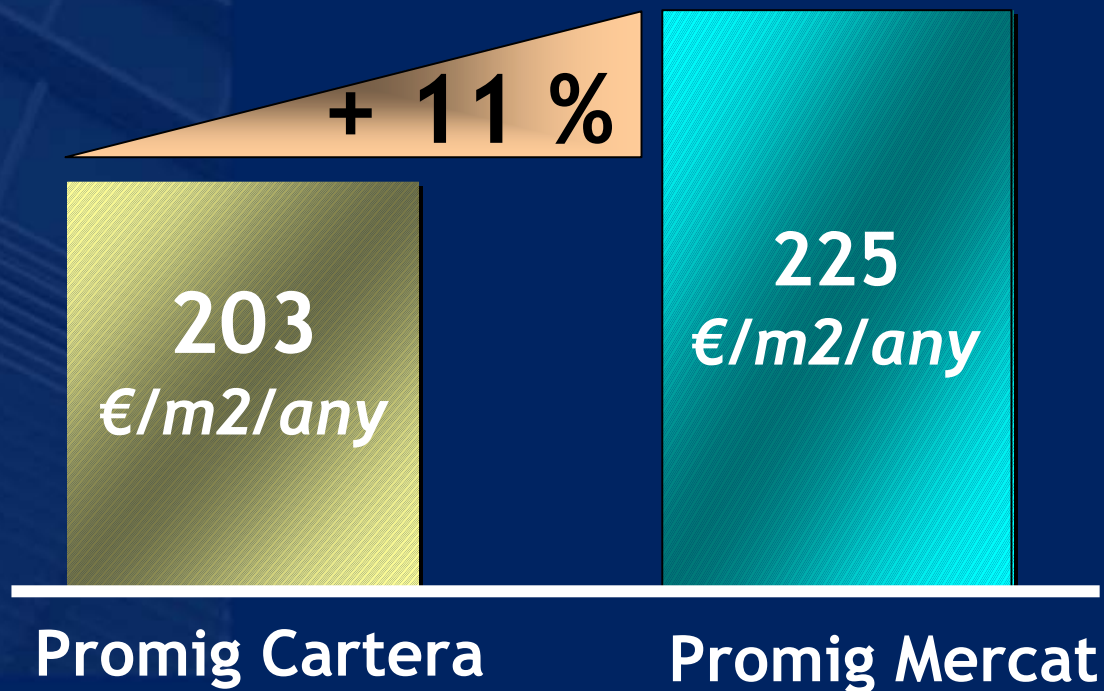




L'exercici 2002 - Lloguer

Potencial de Creixement de les Rendes

Rendes Promig a 31 de Desembre 2002



Venciment Promig

2,9 anys

L'exercici 2002 - Lloguer

Ocupació del Patrimoni en Explotació



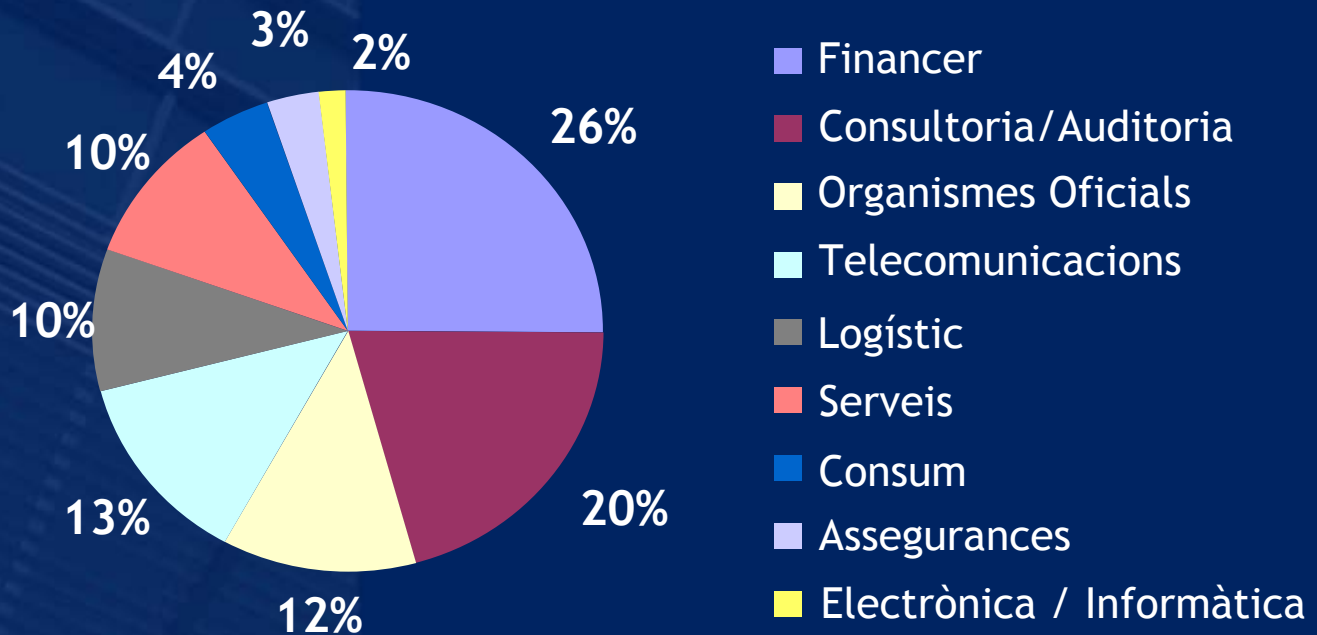
92 %

- *Barcelona:* **98%**
- *Madrid:* **92%**
- *Nous Projectes:* **35%**



L'exercici 2002 - Lloguer

Sòlida base de clients



- Els 55 primers clients concentren el 75% de les rendes
- Cap client individual concentra més del 7% dels ingressos

L'exercici 2002 - Lloguer

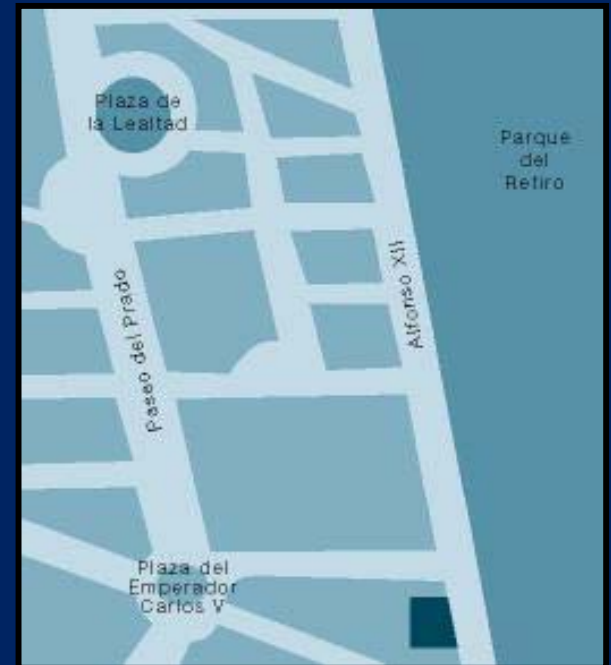
Noves Superfícies Incorporades 2002

150.000 m²

- *Alfonso XII, 62 - Madrid*
- *Parc Logístic Alt Penedès - Subirats*
- *Parc d'Oficines Sant Cugat Nord*
- *Complex Centro Norte - Madrid*

L'exercici 2002 - Lloguer

Noves Superfícies Incorporades 2002



Alfonso XII, 62
13.135 m2 - 70 places aparc.



L'exercici 2002 - Lloguer

Noves Superfícies Incorporades 2002



**Parc Logístic
Alt Penedès
89.061 m²**

L'exercici 2002 - Lloguer

Noves Superfícies Incorporades 2002



**Parc d'oficines
Sant Cugat Nord**

***27.900 m2 oficines
2.936 m2 serveis
666 places aparc.***



L'exercici 2002 - Lloguer

Noves Superfícies Incorporades 2002



Complexo Centro Norte
3 Edificis Oficines
1 Hotel
Locals i aparcaments
Més de 37.000 m²



L'exercici 2002 - Lloguer

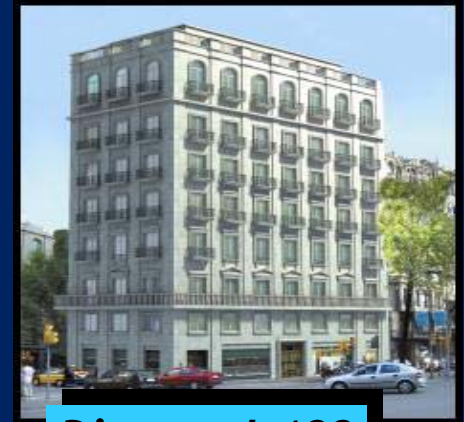
Projectes en Curs



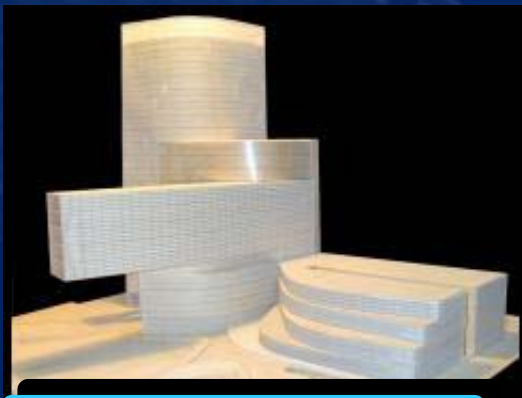
Capitàn Haya



Torres Àgora



Diagonal 409



Torre del Gas

135.000 m²



L'exercici 2002 - Lloguer

- Venda d'actius : € 50,8 milions
- Marge : € 31,6 milions





L'exercici 2002 Promocions



L'exercici 2002 - Promoció

Preus de l'habitatge per sobre l'IPC des de 1997

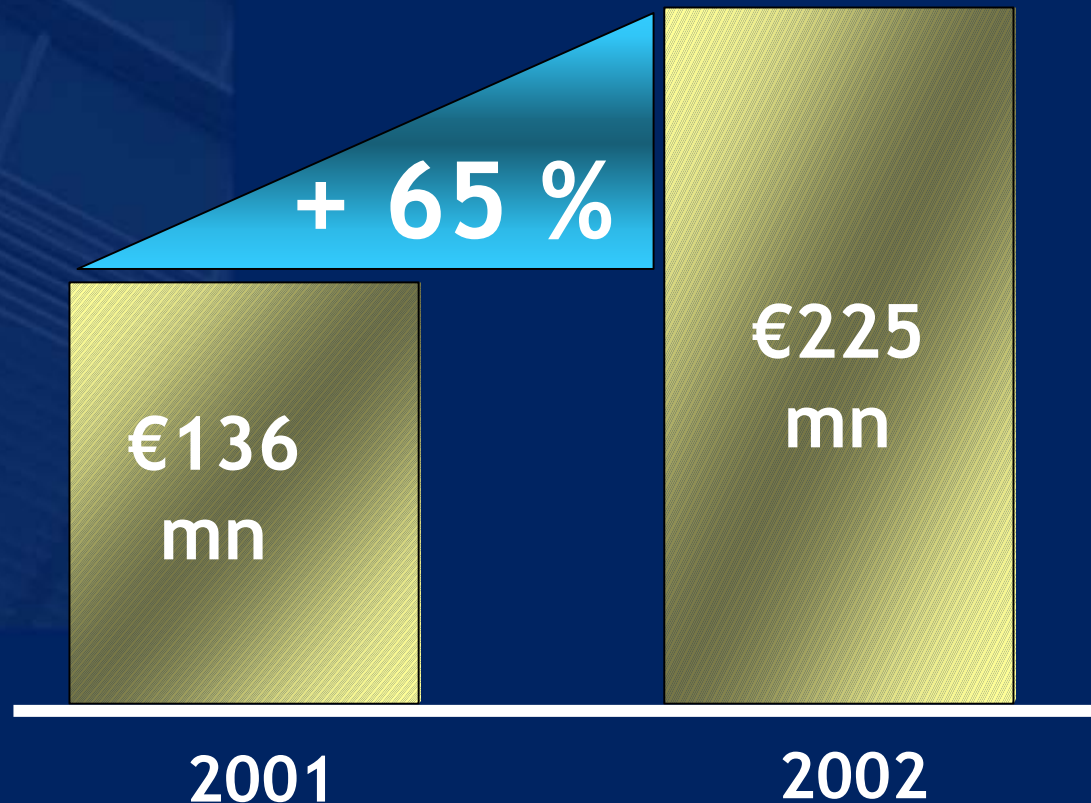
% Var.interanual



L'exercici 2002 - Promocions

- Ingresos Promocions/Sòl: € 192,3 milions (-8 %)
- EBITDA Promocions/Sòl: € 50,6 milions (-11 %)

Venda Comercial 2002: màxim històric



L'exercici 2002 - Promocions

Promocions Comptabilitzades al 2002

829 habitatges

- *La Maquinista F2, F3, F4 - Barcelona*
- *La Ilustración F1 - Madrid*
- *Retamar Las Rozas F1 - Madrid*



L'exercici 2002 - Promocions

Promocions Comptabilitzades al 2002



La Maquinista F2



La Maquinista F3



La Maquinista F4

La Maquinista F2,F3,F4

- **678 Habitatges**
- **36 Locals Comercials**
- **815 aparcaments**



L'exercici 2002 - Promocions

Promocions Comptabilitzades al 2002

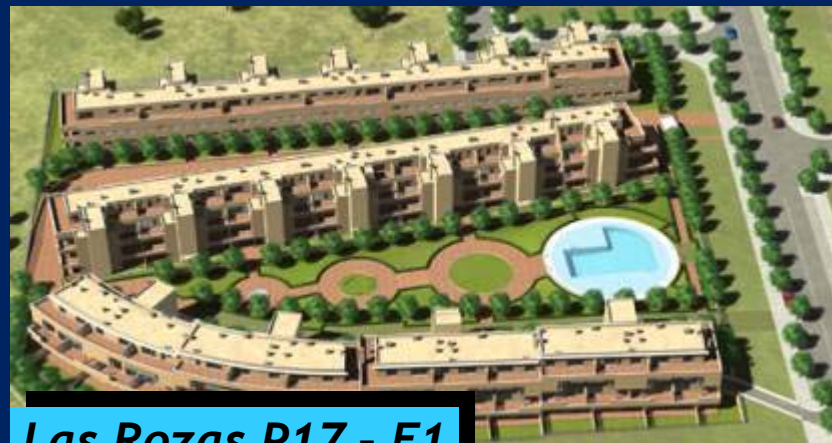


La Ilustración F1

La Ilustración

- 57 Habitatges
- 72 aparcaments

- ### Las Rozas
- 96 Habitatges
 - 141 aparcaments



Las Rozas P17 - F1

L'exercici 2002 - Promocions

Promocions en Curs - Desembre 2002

1.508 habitatges

168.968 m²

CATALUNYA

- *Girona Els Químics*
- *Badalona Mar*
- *Sabadell Centre*
- *Mataró Marítim*

MADRID

- *Las Tablas*
- *Montecarmelo*
- *Las Rozas*

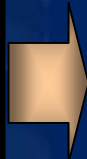


L'exercici 2002 - Promocions

Promocions en Curs - Desembre 2002

Sabadell

- 66 Habitats
- 1 Local
- 96 Aparcaments



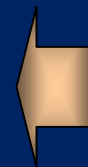
Sabadell Centre



Badalona Voramar

Badalona

- 186 Habitats
- 14 Locals
- 211 Aparcaments

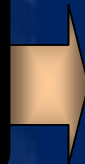


L'exercici 2002 - Promocions

Promocions en Curs - Desembre 2002

Girona

- 125 Habitatges
- 9 Locals
- 207 Aparcaments



Girona - Els Químics



Mataró Marítim



Mataró

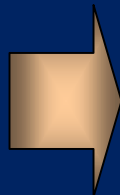
- 72 Habitatges
- 3 Locals
- 110 Aparcaments



L'exercici 2002 - Promocions

Promocions en Curs - Desembre 2002

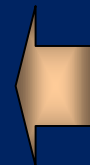
Las Tablas B19
• 375 Habitatges
• 4 Locals
• 398 Aparcaments



Las Tablas B19



Las Tablas C19



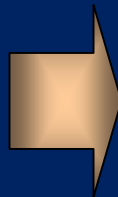
Las Tablas C19
• 144 Habitatges
• 28 Locals
• 164 Aparcaments

L'exercici 2002 - Promocions

Promocions en Curs - Desembre 2002

Las Rozas P19

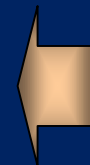
- 76 Habitatges
- 109 Aparcaments



Las Rozas P19



Montecarmelo



Montecarmelo

- 120 Habitatges
- 138 Aparcaments



L'exercici 2002 - Promocions

Reserva de Sòl - Desembre 2002

5.014 habitatges

574.858 m²

NOUS PROJECTES

- *Illa de Sant Martí - Barcelona*
- *Badalona*
- *Pardinyes - Lleida*
- *Can Matas - Sant Cugat*
- *Vallecas - Madrid*

L'exercici 2002 - Promocions

Nous Projectes - Promocions



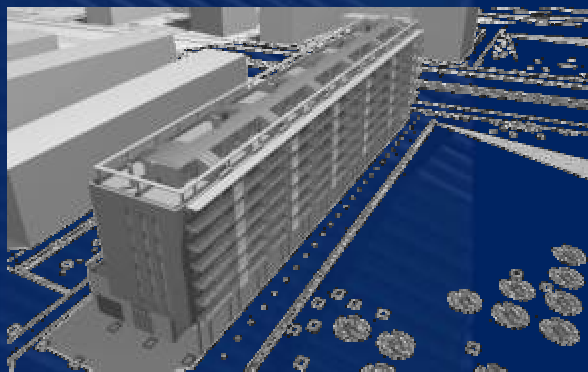
**Illa de Sant Martí
(Barcelona)**

•85 Habitatges



L'exercici 2002 - Promocions

Nous Projectes - Promocions



Badalona Indústria

•200 Habitatges



L'exercici 2002 - Promocions

Nous Projectes - Promocions



Pardinyes (Lleida)

• 127 Habitatges

L'exercici 2002 - Promocions

Nous Projectes - Promocions



Can Matas - Sant Cugat

•800 Habitatges (aprox.)



L'exercici 2002 - Promocions

Nous Projectes - Promocions



Vallecas - Madrid

• **1.000 Habitatges (aprox.)**



INMOBILIARIA
Colonial

JUNTA GENERAL

03

L'exercici 2002 Finançament



L'exercici 2002 - Finançament

Endeutament Financer.

Sòlida Estructura Financera

Deute:
565 mn

Valor Liquidatiu (NAV):
1.629 mn

Valor Mercat Actius:
2.344 mn

35%

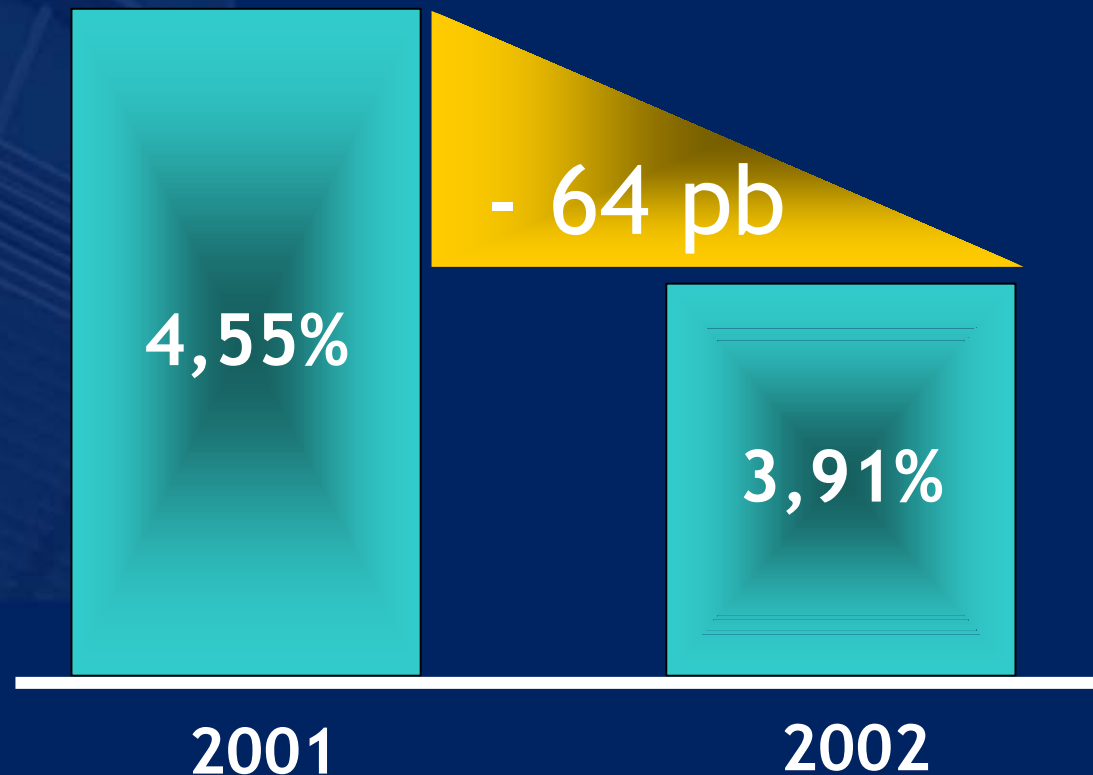
24%



L'exercici 2002 - Finançament

Endeutament Financer.

Disminució del Cost del Deute





INMOBILIARIA

Colonial

JUNTA GENERAL

03

Evolució Bursàtil



Evolució bursàtil 2002

Millor comportament que el sector i el mercat

Evolució Cotització al 2002



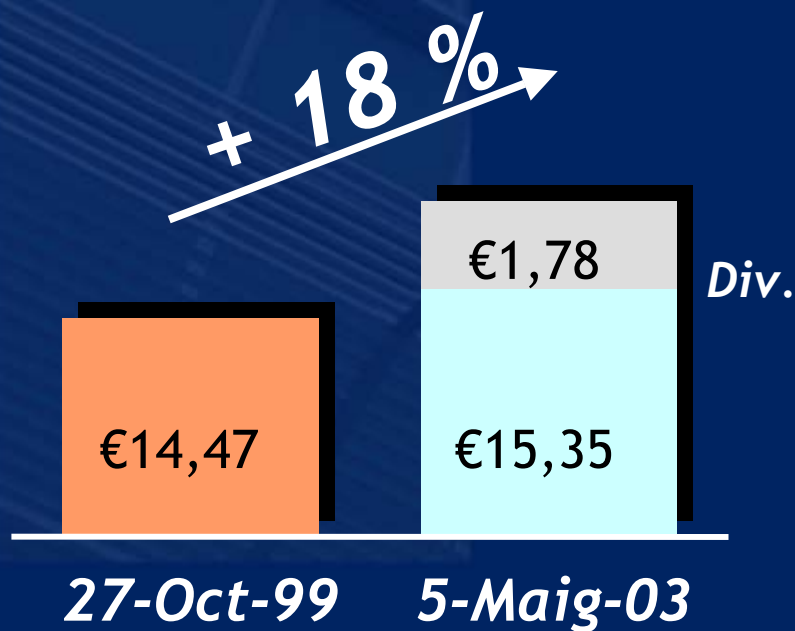
Base 100= 2-gen-02

— colonial — epra eurozona — ibex 35

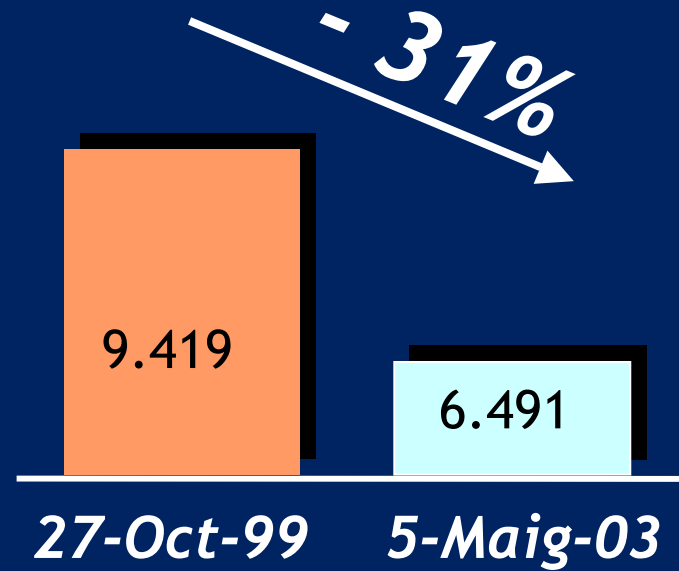
03

Evolució bursàtil 2002

Cotització Colonial des de OPV



IBEX 35





INMOBILIARIA

Colonial

JUNTA GENERAL

03

Dividends

Dividends

Proposta Distribució de Resultats 2002

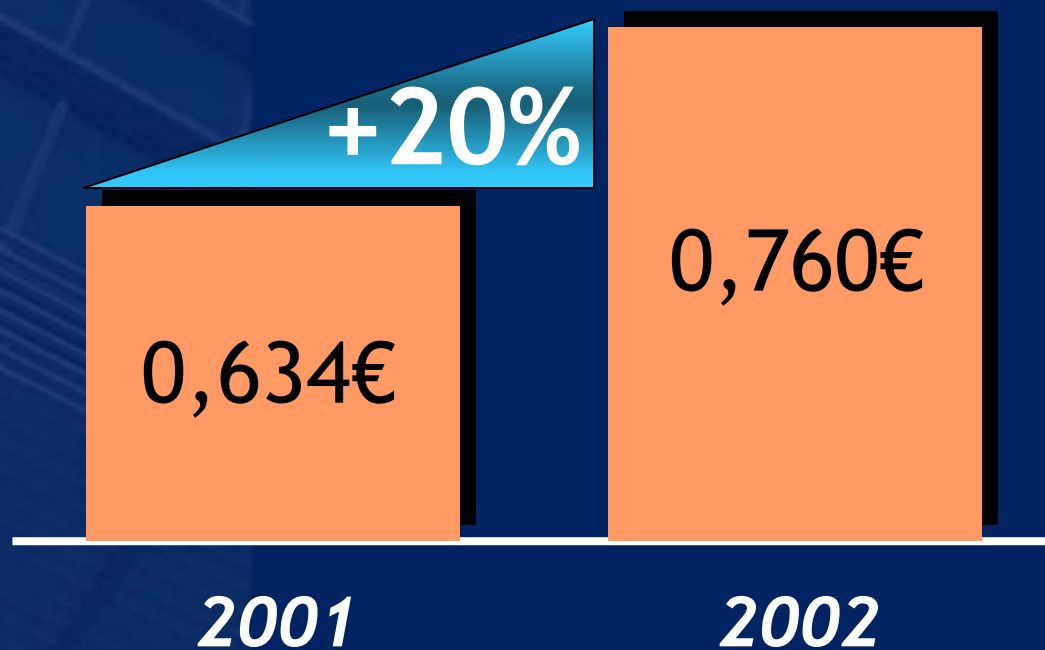
	<i>Milions €</i>
BENEFICI NET (TOTAL A DISTRIBUÏR)	73,1
<i>A RESERVA LEGAL</i>	<i>7,3</i>
<i>A RESERVA VOLUNTÀRIA</i>	<i>23,2</i>
<i>A DIVIDEND</i>	<i>42,6</i>

DIVIDEND CORRESPONENT PER ACCIÓ

PROPOSTA DIVIDEND COMPLEMENTARI (15-05-03)	0,48 €
1ER DIVIDEND A COMPTE (ABONAT 15-10-02)	0,28 €
TOTAL DIVIDEND 2002	0,76 €

Dividends

Evolució del Dividend Meritat 2001 - 2002



Rendibilitat 2002: 5,32 %



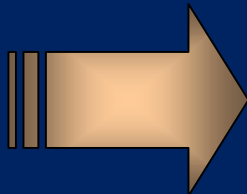
JUNTA GENERAL

03

Perspectives 2003

Perspectives 2003

- ***Ingressos de Lloguer > 15%***
 - *Signatura Alfonso XII → yield: 11,5%*
 - *Sant Cugat: nous contractes → 4.000 m2*
 - *Renovacions: 35.000 m2 → 32 % increment*
- ***Venda d'Actius fins Abril: € 43 mn***
- ***Ingressos de Promocions > 10%***
 - *Comptabilitzats fins abril: € 28 mn*
 - *Pendents de comptabilitzar: € 242,2 mn*



**Creixement Sostingut del
Benefici i el Dividend**



Propostes d'acords a la Junta

1. Examen i aprovació dels Comptes Anuals.
2. Proposta d'aplicació del resultat.
3. Reelecció de l'Auditor
4. Regulació Comissió d'Auditoria i Control.
5. Autorització adquisició accions pròpies.
6. Delegació de facultats.

Junta General d'Accionistes 2003



INMOBILIARIA
Colonial